

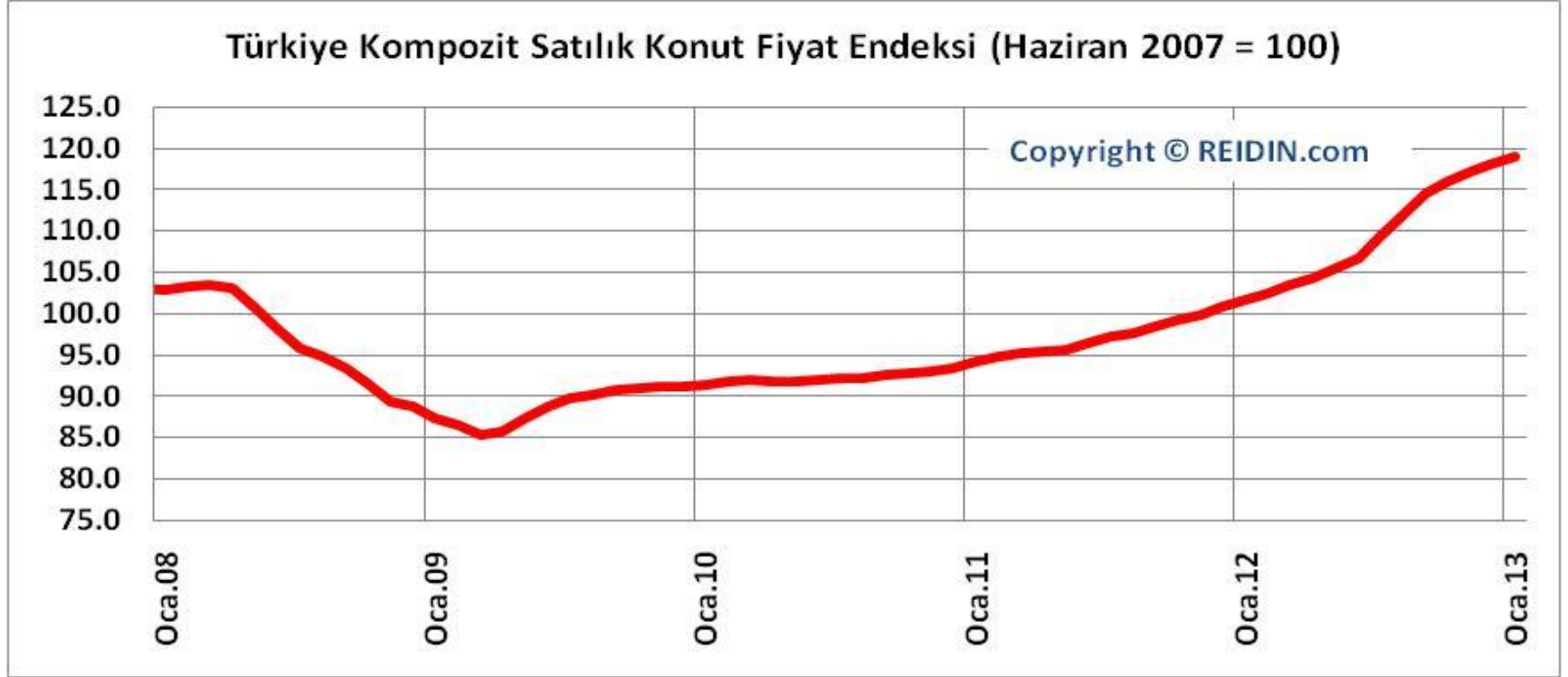


Sayı: 50

- Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,75; geçen yılın aynı dönemine göre ise %17,18 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,15; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,17 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,20 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Ankara'da %0,28 oranında; Antalya'da %0,81 oranında; Bursa'da %0,10 oranında; İstanbul'da %0,95 oranında; İzmir'de %0,30 oranında artmıştır. Kocaeli'nde ise fiyatlar %0,10 oranında azalmıştır.
- Ocak ayında Adana'da metrekare başına konut kira değerleri %1,07 oranında artmış ve Adana kiraların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Antalya'da %1,00 oranında; İstanbul'da ise %0,23 oranında artmıştır. Konut kira değerleri Ankara'da %0,79 oranında; Bursa'da %0,59 oranında; İzmir'de %0,16 oranında; Kocaeli'nde ise %0,81 oranında azalmıştır.

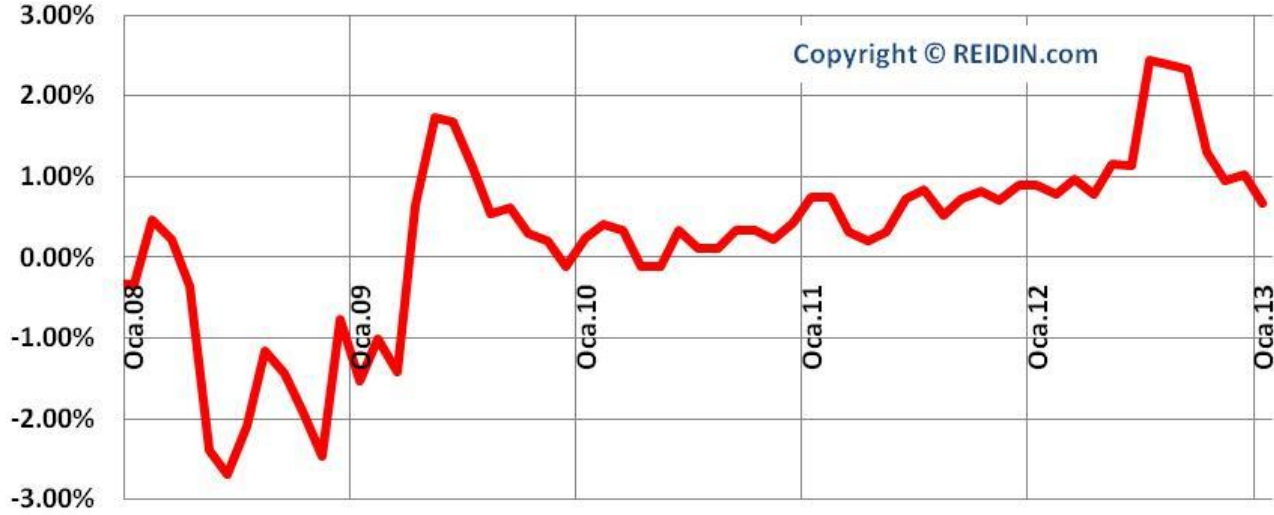
- Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 16,4 yıllık (197 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,0 yıla (217 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,5 yılda (210 ay) geri dönmektedir.
- Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,13; Ankara ortalamasının %5,86; İstanbul ortalamasının %6,26; İzmir ortalamasının ise %5,68 olduğu görülmektedir.
- Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %0,80) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Ocak 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.

- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Aralık ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,80 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 1,56 milyar TL (+%1,96) artmıştır.
- Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Ocak ayında bir önceki aya göre %2,99 oranında artmıştır. Diğer taraftan, Ocak ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %0,80 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Ocak ayında bir önceki aya göre %0,75 oranında artmıştır.

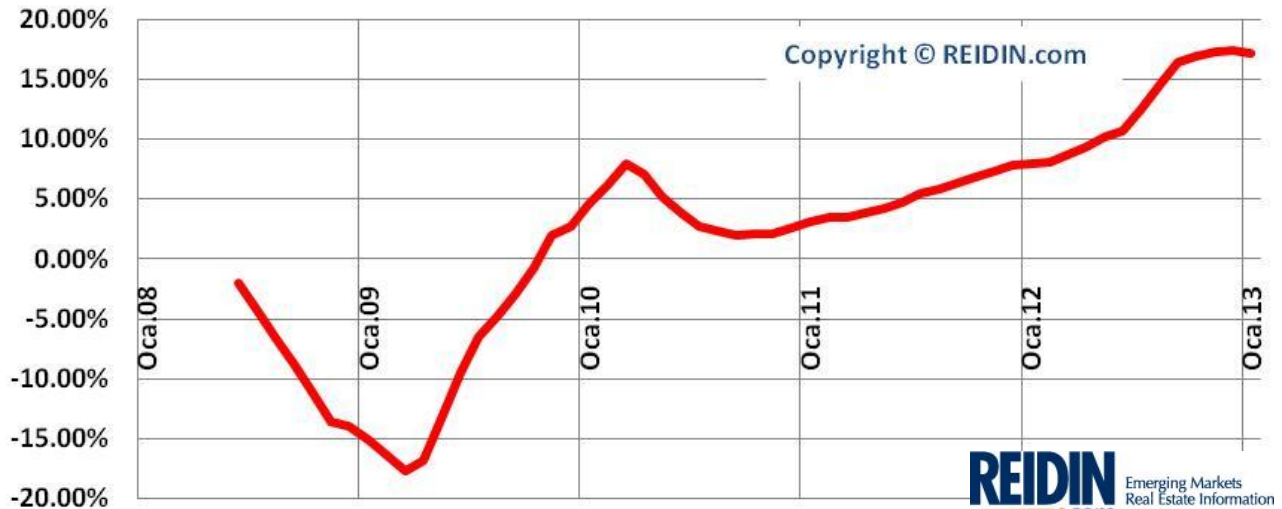


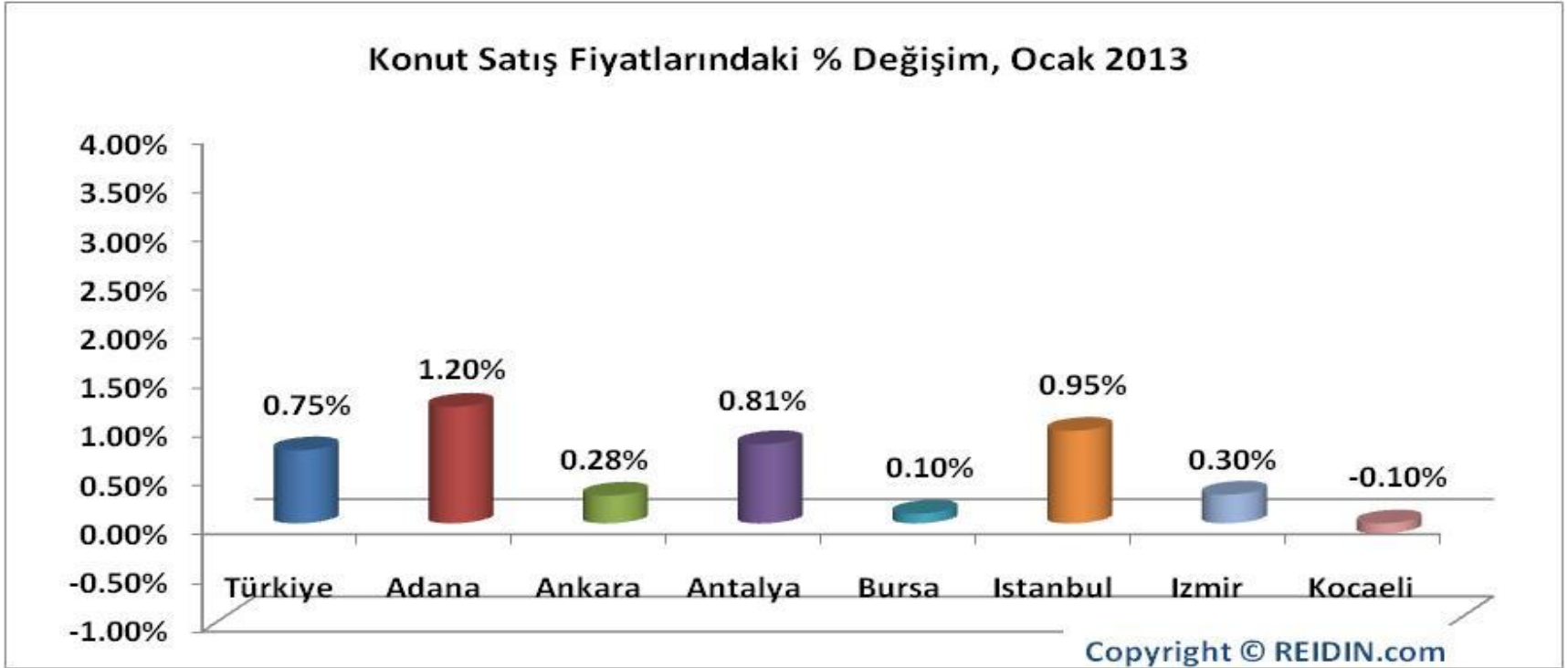
Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,75; geçen yılın aynı dönemine göre ise %17,18 oranında artış gerçekleşmiştir.

Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)





Ocak ayında Adana'da metrekare başına konut satış fiyatları %1,20 oranında artmış ve Adana fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatları Ankara'da %0,28 oranında; Antalya'da %0,81 oranında; Bursa'da %0,10 oranında; İstanbul'da %0,95 oranında; İzmir'de %0,30 oranında artmıştır. Kocaeli'nde ise fiyatlar %0,10 oranında azalmıştır.

	2013 Ocak Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	119.1	0.75%	17.18%
Adana	133.8	1.20%	16.54%
Ankara	112.6	0.28%	13.92%
Antalya	104.0	0.81%	22.62%
Bursa	99.1	0.10%	9.46%
İstanbul	123.0	0.95%	19.47%
İzmir	124.0	0.30%	16.07%
Kocaeli	119.6	-0.10%	6.74%

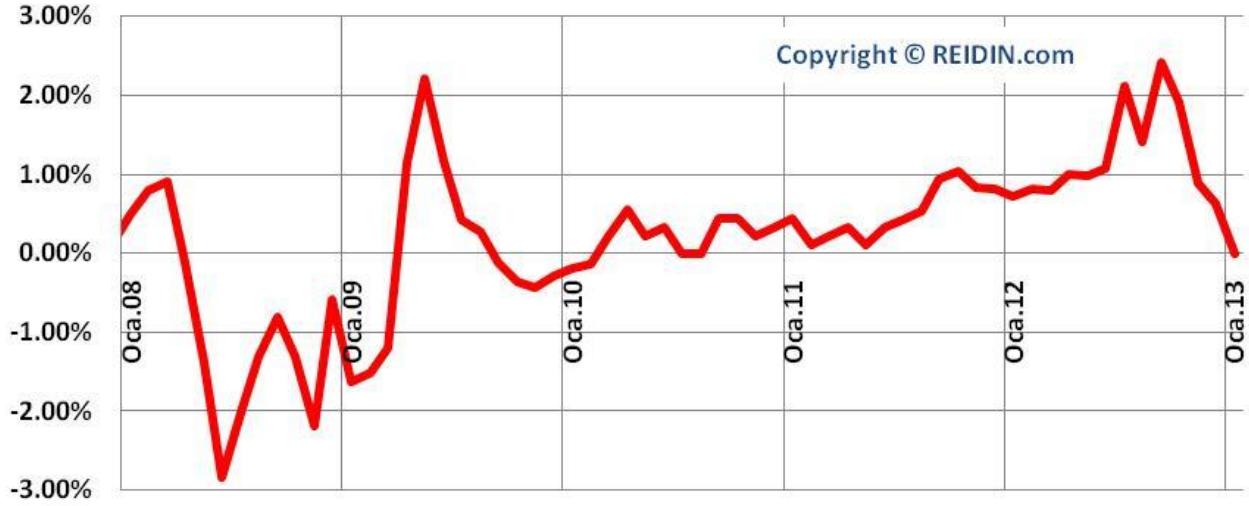
Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100



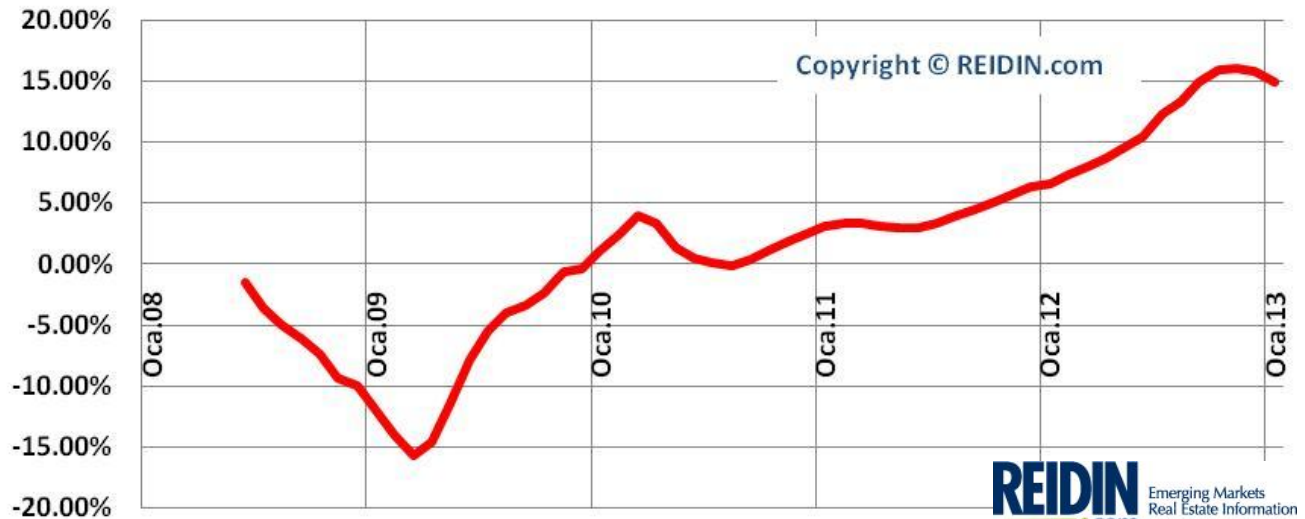
Ocak ayında 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde bir önceki aya göre %0,15; geçen yılın aynı dönemine göre ise %15,17 oranında artış gerçekleşmiştir.

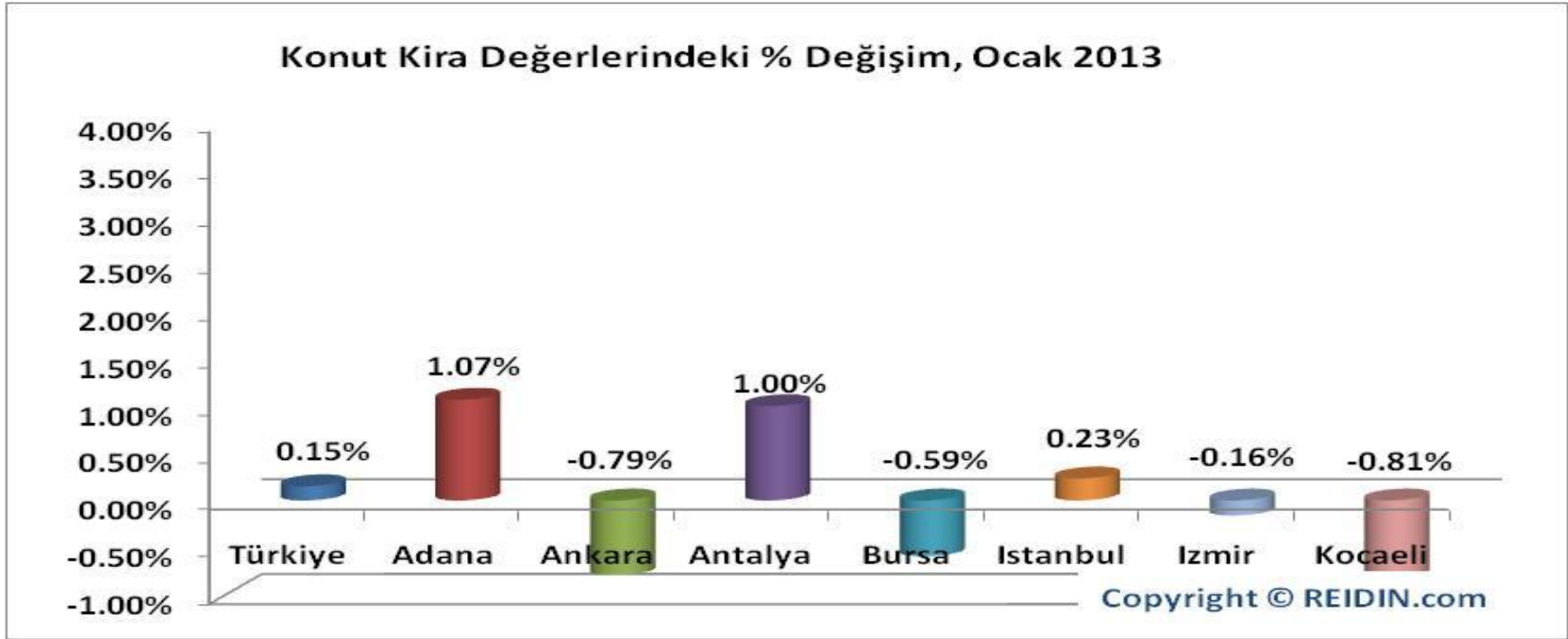
REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK-TÜRKİYE KOMPOZİT

Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Aylık Değişim (%)



Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi Yıllık Değişim (%)



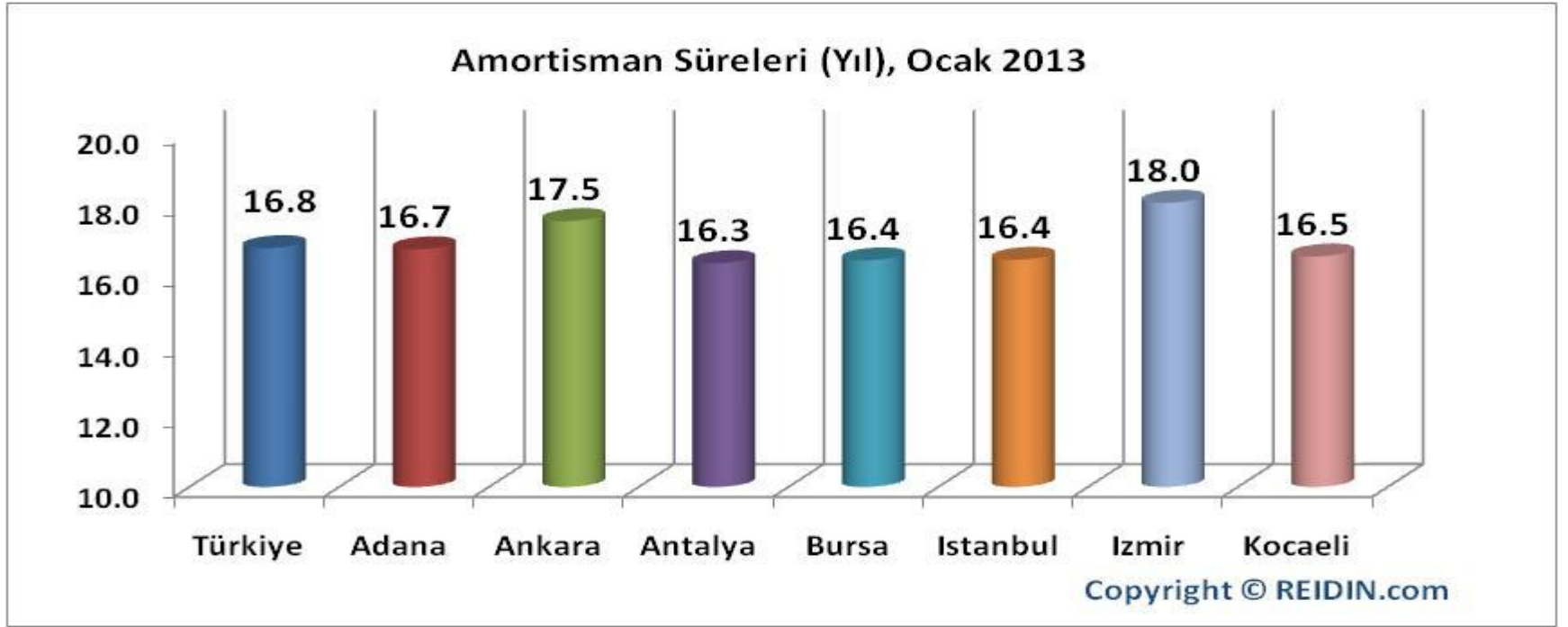


Ocak ayında Adana'da metrekare başına konut kira değerleri %1,07 oranında artmış ve Adana kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerleri Antalya'da %1,00 oranında; İstanbul'da ise %0,23 oranında artmıştır. Konut kira değerleri Ankara'da %0,79 oranında; Bursa'da %0,59 oranında; İzmir'de %0,16 oranında; Kocaeli'nde ise %0,81 oranında azalmıştır.

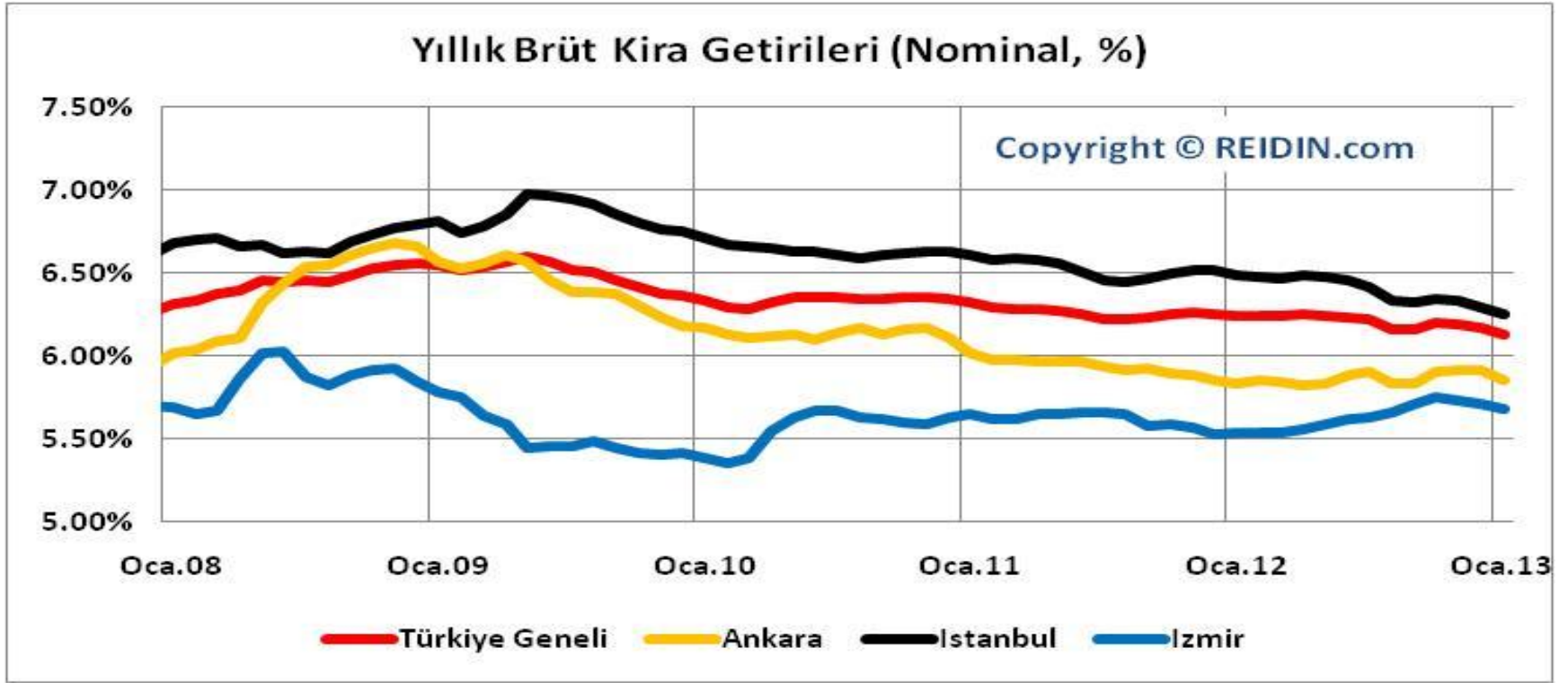
REIDIN EMLAKENDEKS KİRALIK DEĞERLERDE DEĞİŞİM

	2013 Ocak Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)
Türkiye Kompozit	113.8	0.15%	15.17%
Adana	127.0	1.07%	14.85%
Ankara	111.4	-0.79%	14.35%
Antalya	113.4	1.00%	18.50%
Bursa	98.9	-0.59%	9.31%
İstanbul	115.6	0.23%	15.24%
İzmir	114.5	-0.16%	18.98%
Kocaeli	111.4	-0.81%	8.22%

Endeks Başlangıç Dönemi Haziran 2007=100

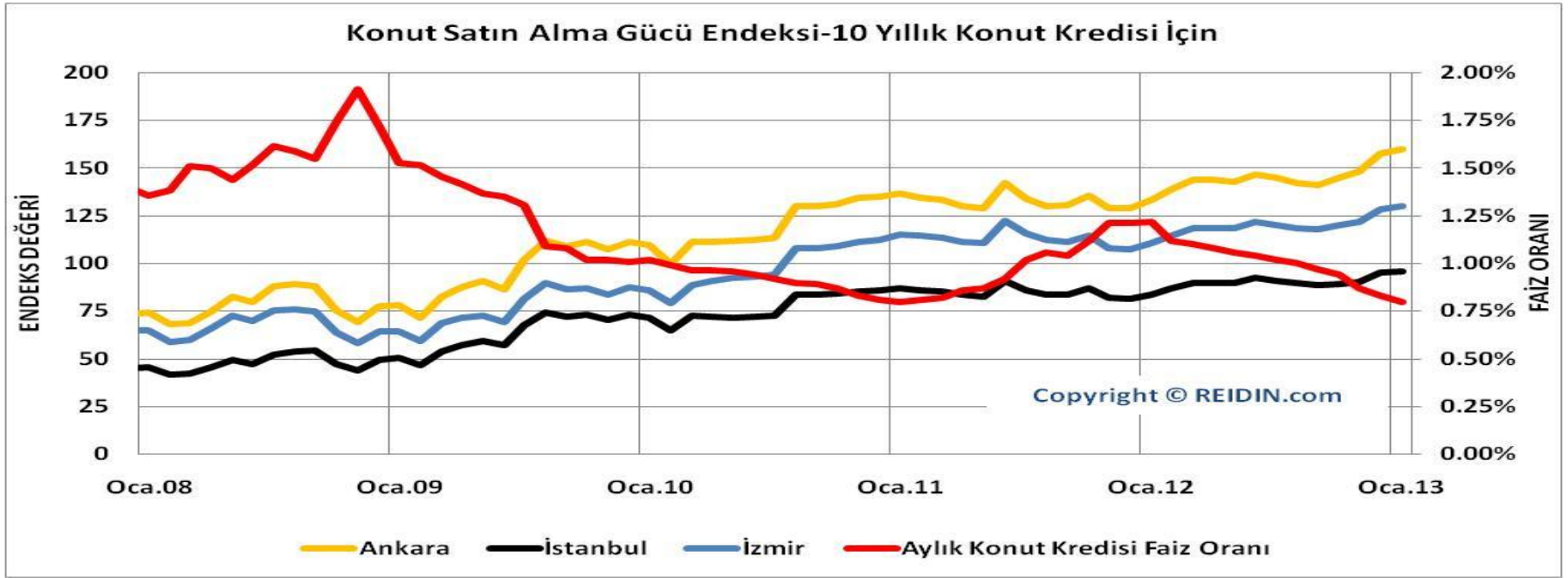


Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki amortisman süreleri (Geri Dönüş Süresi) incelendiğinde İstanbul'da bir apartman dairesinin fiyatı 16,4 yıllık (197 ay) kiraya eşit iken, İzmir'de bu süre 18,0 yıla (217 ay) kadar uzamaktadır. Ankara'da ise bir apartman dairesinin fiyatı 17,5 yılda (210 ay) geri dönmektedir.



Ocak ayı itibariyle ikinci el konutlardaki yıllık brüt kira getirileri ele alındığında, Türkiye geneli ortalamasının %6,13; Ankara ortalamasının %5,86; İstanbul ortalamasının %6,26; İzmir ortalamasının ise %5,68 olduğu görülmektedir.

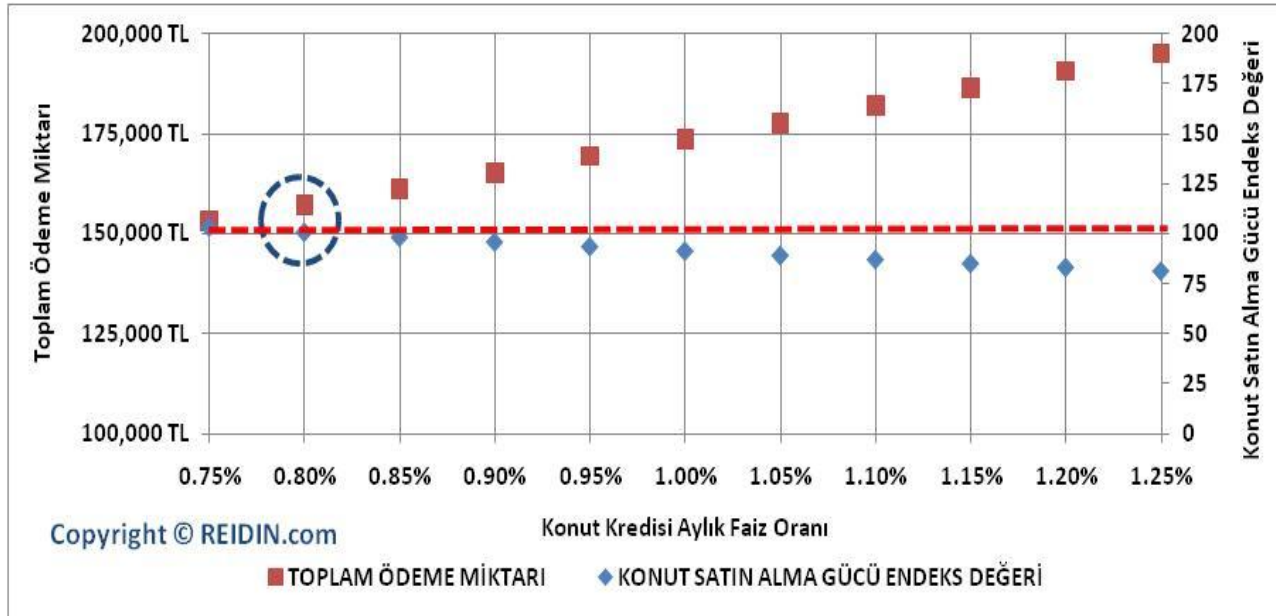
REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ



Konut satın alma gücü endeks değerleri incelendiğinde, 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ortamında (aylık %0,80) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir. 100'ün altındaki değerlerde kredili yapılan konut satış işlemlerinde tüketicinin aylık taksit ödemelerinde sorunlarla karşılaşması beklenebilir. Ocak 2013 itibariyle endeks değerleri Ankara ve İzmir'de 100'ün üzerinde yer alırken, İstanbul'da 100'ün altında gerçekleşmiştir.

REIDIN KONUT SATIN ALMA GÜCÜ ENDEKSLERİ

Ortalama Daire Büyüklüğü	Türkiye Geneli Ortalama Konut Satış Fiyatı (Ocak 2013)	Kredi/ Değer Oranı	Kredi Miktarı
100 m2	134.400 TL	%75	100.800 TL
Kredi Vadesi	Kredi Aylık Faiz Oranı	Kredi Aylık Taksit	Kredi Toplam Ödeme
120 AY	%0,80	1.310 TL	157.182 TL



Mevcut Finansal Koşullarda Konut Satın Alabilmek İçin Ortalama Aylık Hane Gelirinin 4.000 TL'nin Üzerinde Olması Gerekmemektedir.

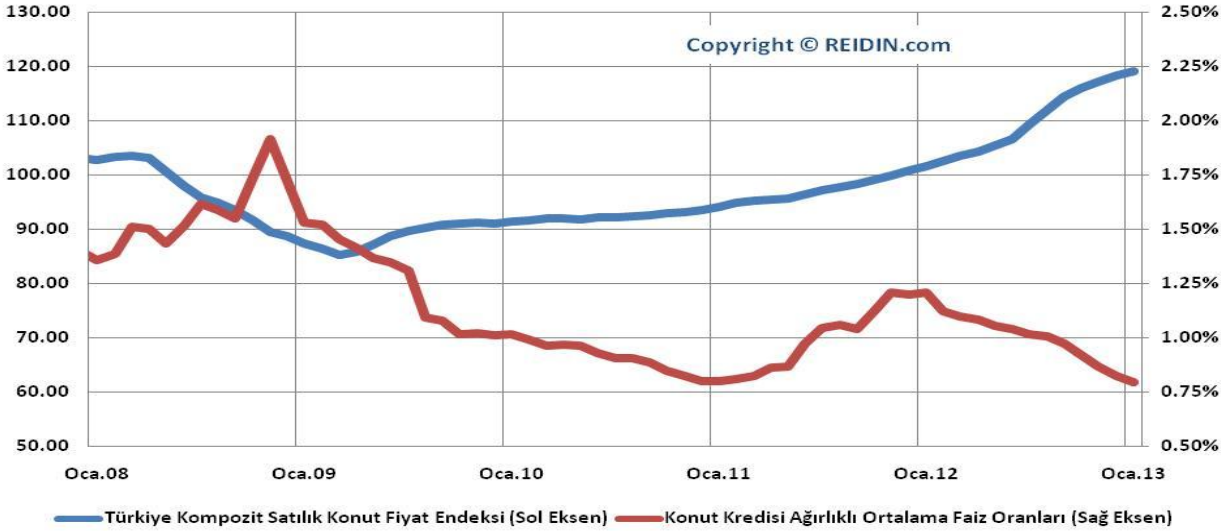
AYLIK KONUT KREDİSİ HACMİ ve KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI



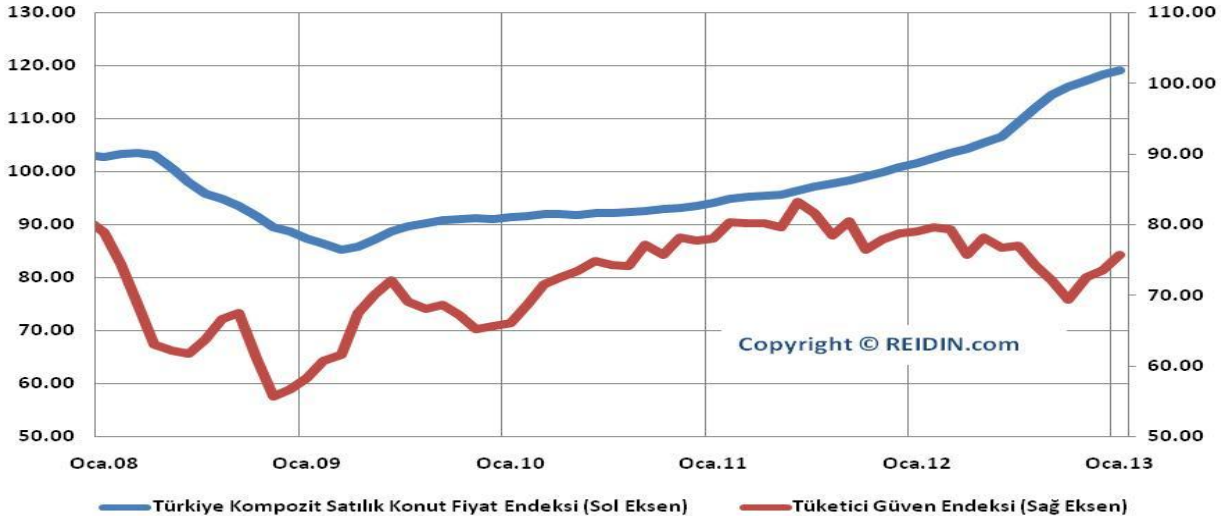
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınladığı "Bankalarca TL Üzerinden Açılan Kredilere (Konut) Uygulanan Ağırlıklı Ortalama Faiz Oranları" dikkate alındığında Aralık ayında konut kredisi faiz oranı ortalama %0,80 olarak gerçekleşmiş; mevduat bankaları tarafından kullanılan konut kredi hacmi ise bir önceki aya göre 1,56 milyar TL (+%1,96) artmıştır.

KONUT FİYATLARI-KONUT KREDİSİ FAİZ ORANLARI VE TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ

Konut Fiyatları ve Konut Kredisi Faiz Oranları



Konut Fiyatları ve Tüketici Güven Endeksi



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Tüketici Güven Endeksi verilerine göre, endeks Ocak ayında bir önceki aya göre %2,99 oranında artmıştır. Diğer taraftan, Ocak ayı içerisinde aylık konut kredisi faiz oranı ortalama %0,80 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi ise Ocak ayında bir önceki aya göre %0,75 oranında artmıştır.

Nedir?

REIDIN tarafından Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından en büyük ve en çok konut kredisi kullanılan 7 ilinde (Adana, Ankara, Antalya, Bursa, İstanbul, İzmir ve Kocaeli) 2.el konutları kapsayan aylık olarak hem kiralık hem satılık fiyat değerlerini gösteren gösterge endekstir.

Metodoloji

REIDIN Emlak Endekslerinin hazırlanmasında "sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi" (Stratified Residential Property Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Haziran 2007 (Haziran 2007=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

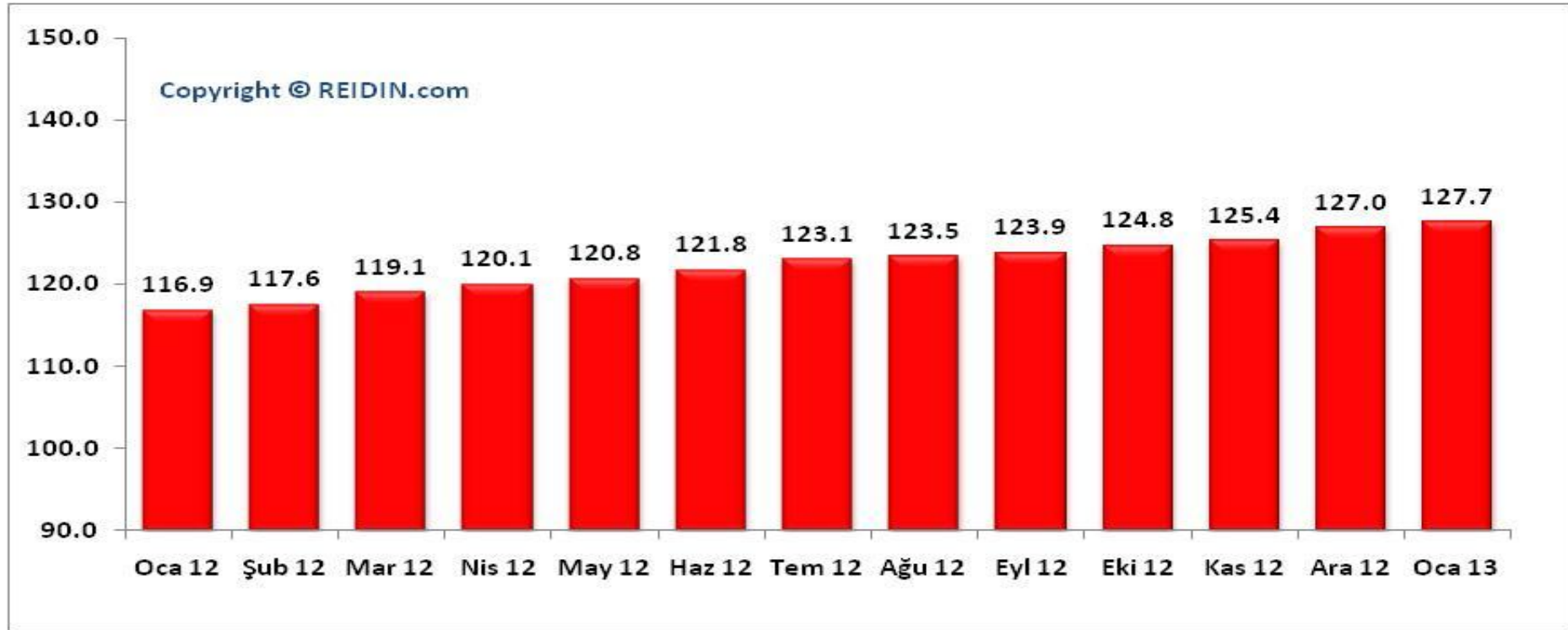
Kapsam

REIDIN Emlak Endeksleri 7 il, 71 ilçe ve 481 mahalleyi kapsamakta olup, aylık ortalama 200.000 veri seti üzerinden hesaplanmaktadır.

Sayı: 26

- REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ocak ayında bir önceki aya göre %0,55 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %9,33 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %27,70 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,97 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,21 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 5,1 puan fazla artış göstermiştir.
- Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,16 oranında; 2+1 daire tipinde %0,31 oranında; 3+1 daire tipinde %0,64 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %1,06 oranında artmıştır.
- Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,16 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,65 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,47 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,80 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,98 oranında artmıştır.

REIDIN-GYODER YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ (OCAK 2010=100)



2013 Ocak Ayı
Endeks Değeri

Bir Önceki Aya
Göre (%)

Bir Önceki Yılın Aynı
Ayına Göre (%)

Endeksin Başlangıç
Dönemine Göre (%)

YENİ KONUT
FİYAT ENDEKSİ

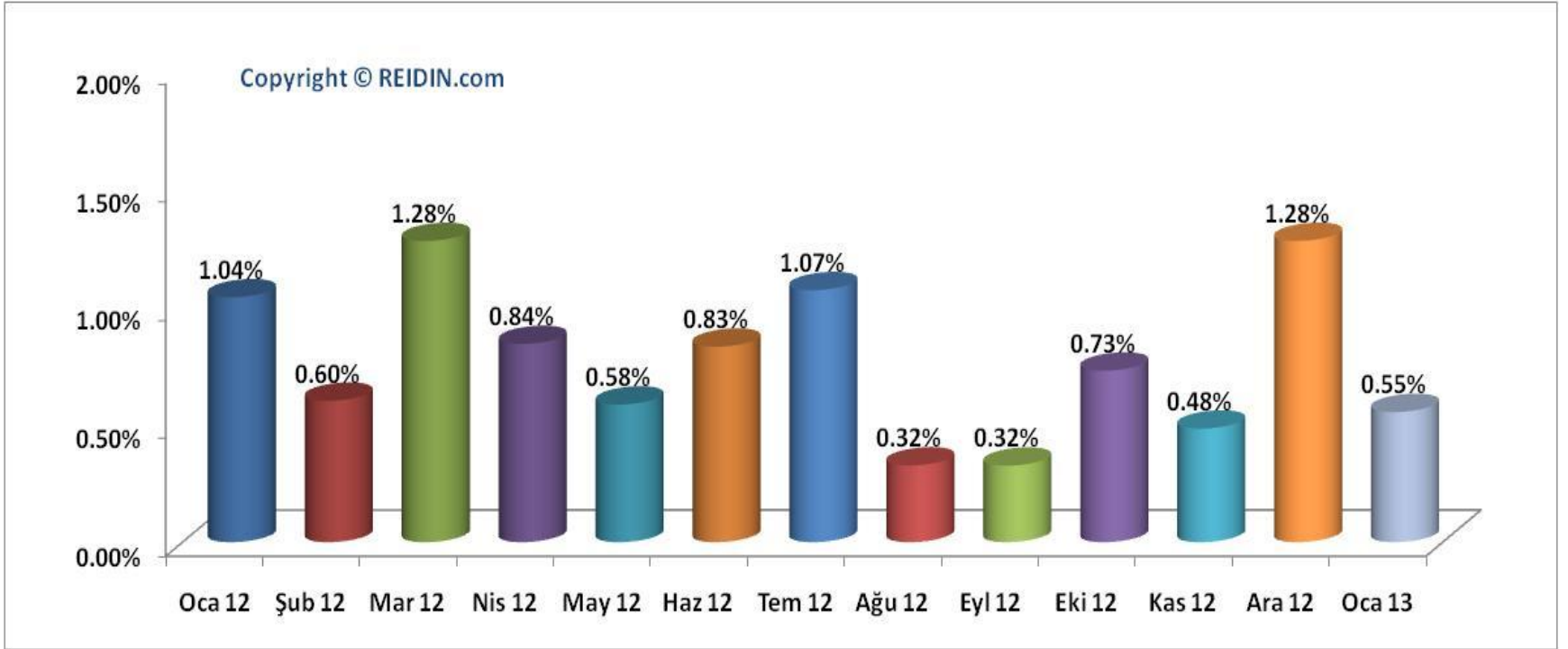
127.7

0.55%

9.33%

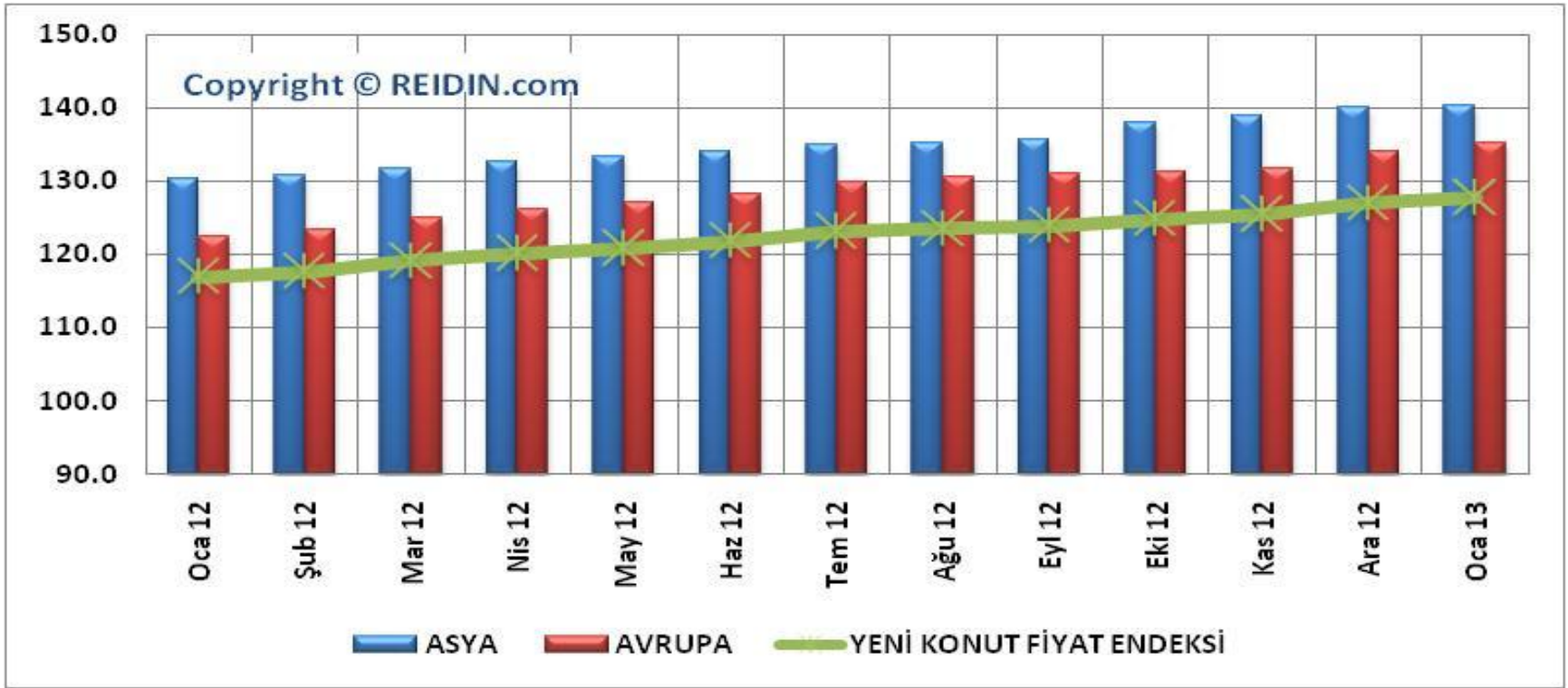
27.70%

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİNDE AYLIK % DEĞİŞİM



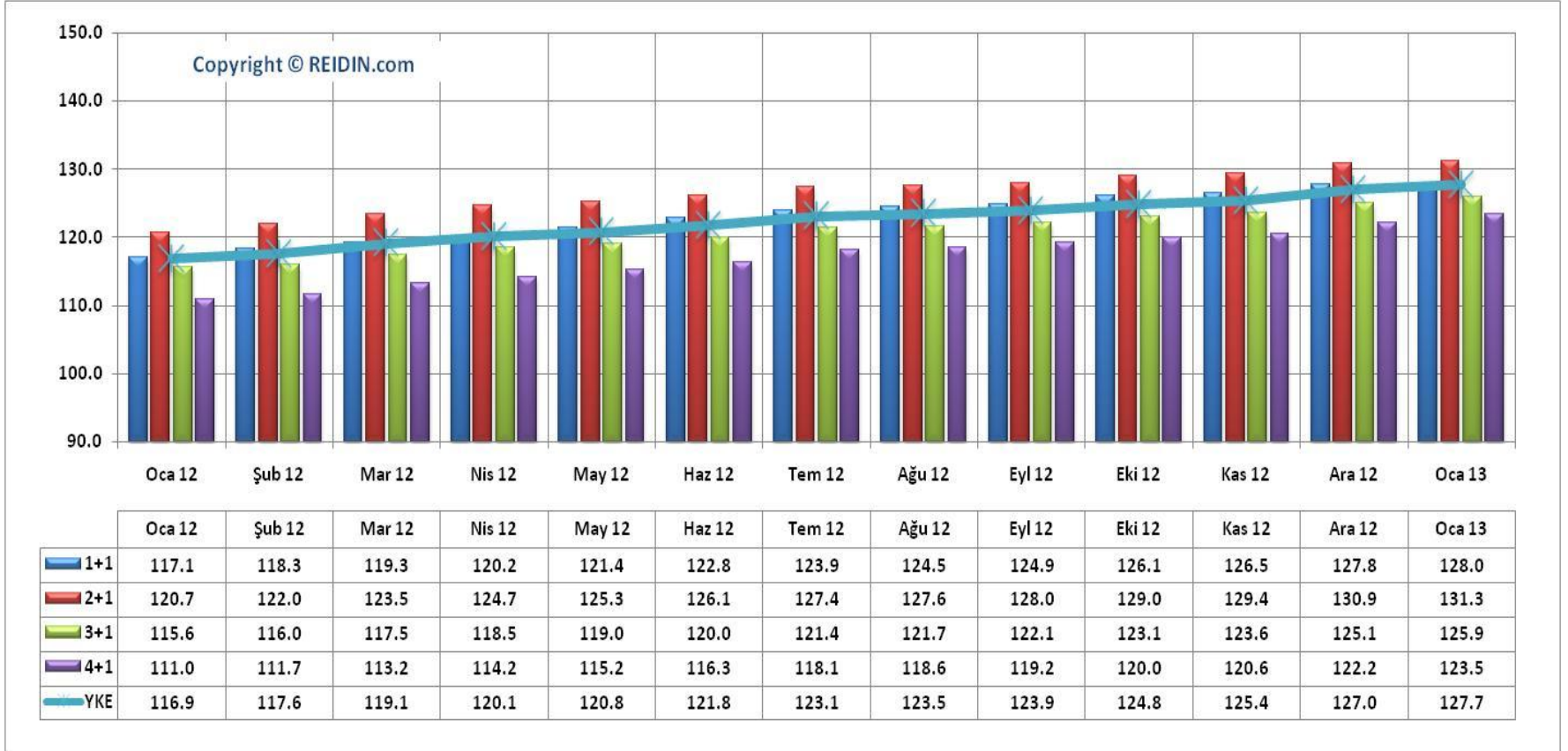
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ocak ayında bir önceki aya göre %0,55 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre %9,33 oranında; endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %27,70 oranında artış gerçekleşmiştir.

REIDIN-GYODER YENİ KONUT ENDEKSİ: İSTANBUL ASYA-AVRUPA YAKASI PROJELERİ (OCAK 2010=100)



Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,97 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,21 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 5,1 puan fazla artış göstermiştir.

DAİRE TİPİNE GÖRE (OCAK 2010=100)



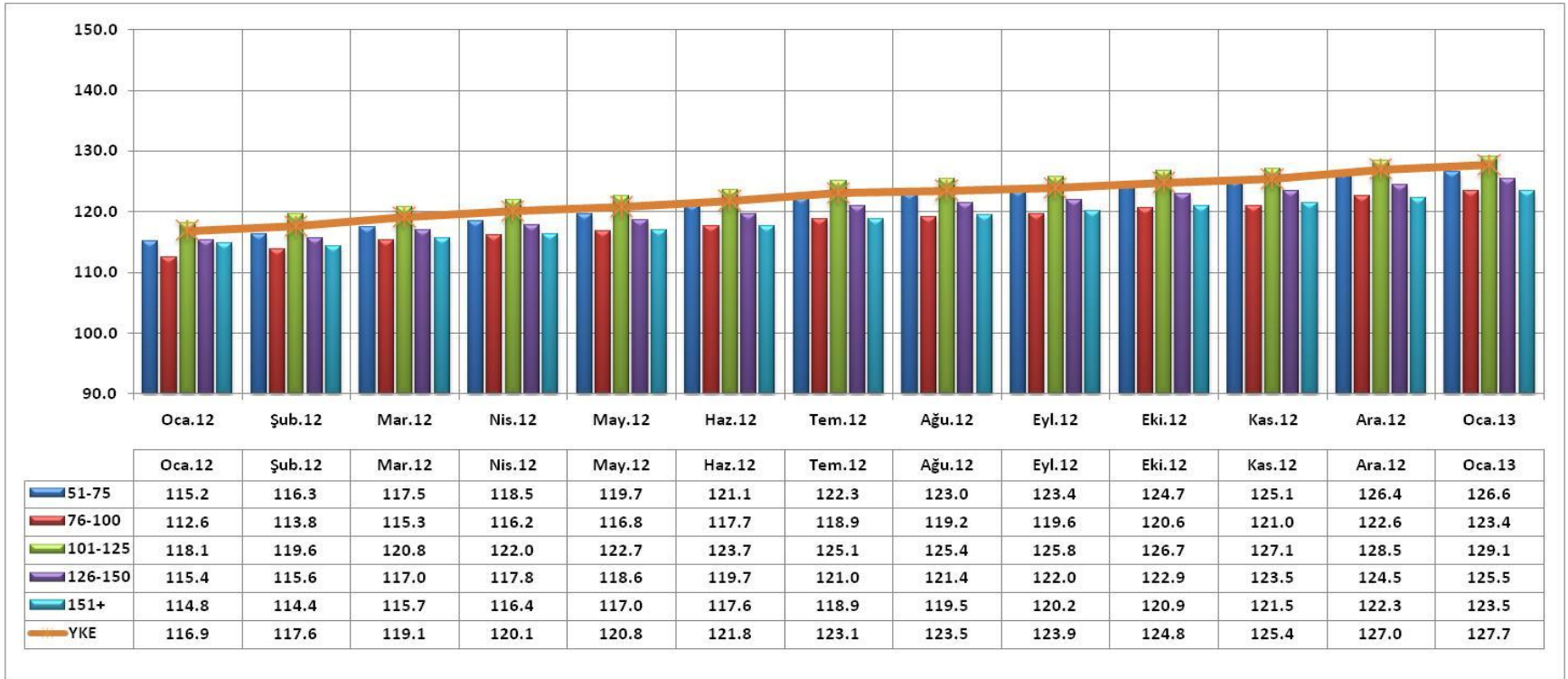
Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 1+1 daire tipinde %0,16 oranında; 2+1 daire tipinde %0,31 oranında; 3+1 daire tipinde %0,64 oranında ve 4+1 daire tipinde ise %1,06 oranında artmıştır.

DAİRE TİPİNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Tipi	2013 Ocak Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
1+1	128.0	0.16%	9.31%	28.00%
2+1	131.3	0.31%	8.78%	31.30%
3+1	125.9	0.64%	8.91%	25.90%
4+1	123.5	1.06%	11.26%	23.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE (OCAK 2010=100)

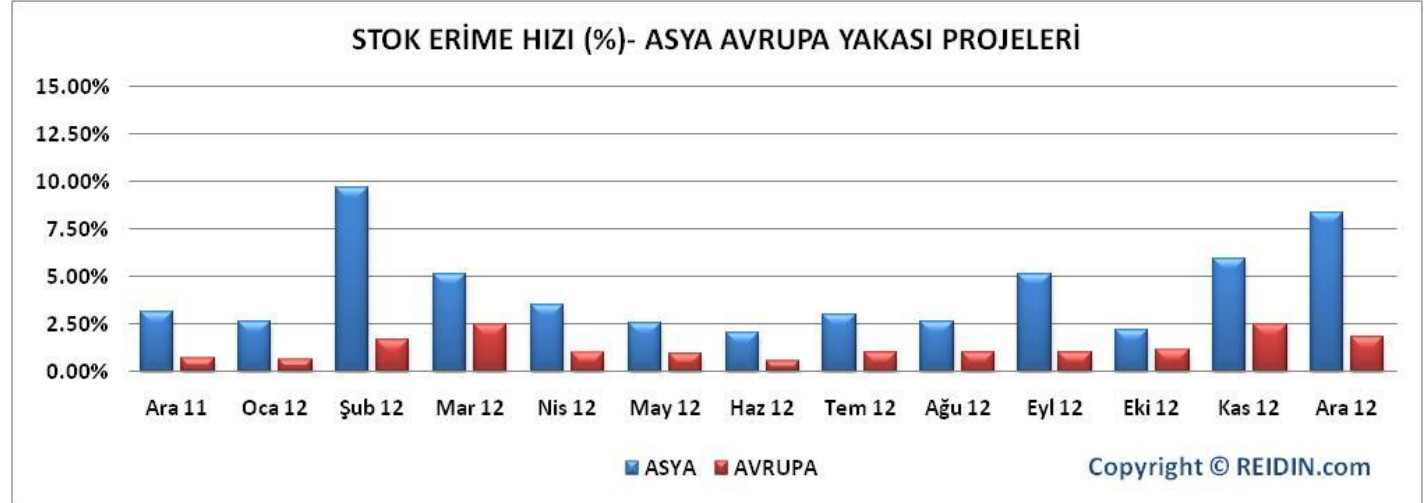
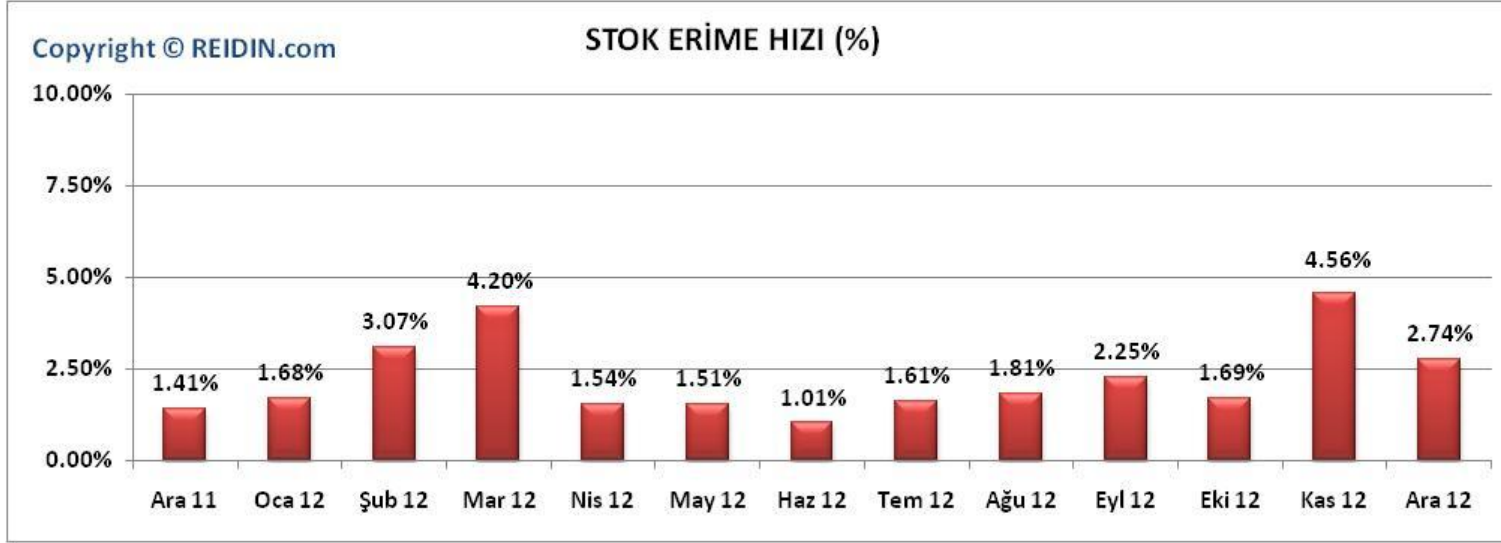


Ocak ayında REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi bir önceki aya göre, 51-75 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,16 oranında; 76-100 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,65 oranında; 101-125m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,47 oranında; 126-150 m² büyüklüğe sahip konutlarda %0,80 oranında; 151 m² ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,98 oranında artmıştır.

DAİRE BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE ENDEKS DEĞİŞİM TABLOSU

Daire Büyüklüğü	2013 Ocak Ayı Endeks Değeri	Bir Önceki Aya Göre (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre (%)	Endeksin Başlangıç Dönemine Göre (%)
51-75 M2	126.6	0.16%	9.90%	26.60%
76-100 M2	123.4	0.65%	9.59%	23.40%
101-125 M2	129.1	0.47%	9.31%	29.10%
126-150 M2	125.5	0.80%	8.75%	25.50%
151 M2 +	123.5	0.98%	7.58%	23.50%

Endeks Başlangıç Dönemi Ocak 2010=100



Stok erime hızı, mevcut konut stokundaki aylık satışların yüzdesel göstereimidir.

Nedir?

Kamuoyunda genelde “Markalı Projeler” olarak adlandırılan, ağırlıklı olarak kurumsal gayrimenkul şirketlerinin ürettiği konutlar üzerinden geliştirilen, son dönemde ABD, Avustralya, Kanada gibi birçok ülkede üretilmeye başlanan gösterge endeksidir.

Metodoloji

REIDIN-GYODER Yeni Konutlar Fiyat Endekslerinin hazırlanmasında “sınıflandırılmış birim değere dayalı konut fiyat endeksi” (Stratified Real Estate Price Index) yöntemi uygulanmaktadır. Endeks baz yılı Ocak 2010 (Ocak 2010=100) olacak şekilde Laspeyres formülü kullanılarak hesaplanmaktadır.

Kapsam

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 24 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 62 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

- **Daire Tipleri** yatak odası + salon sayısı olarak alınmıştır.
- **Daire Alanı** brüt metrekare bağımsız bölümün duvarları dışından hesaplanan balkonlar dahil alanına, bağımsız bölüme koridor, merdiven ve giriş holünden düşen payın da ilave edilmesi sonucu elde edilen büyüklüğü olarak belirlenmiştir. (Bu alana asansör boşluğu, havalandırma, baca boşlukları ve yangın merdiveni dahil değildir.)
- **Na-tamam Daireler** dekorasyonun dahil olduğu peşin liste fiyatı haline getirilmiştir.
- **Dairenin Satış Fiyatı** brüt metrekare üzerinden KDV, tapu harcı gibi diğer giderler ile dekorasyonun dahil olduğu peşin fiyat olarak belirlenmiştir.
- **Projenin %85'inin** satılması durumunda proje tamamlanmış kabul edilmiştir. Kat karşılığı alınan projelerde yüklenici firma eğer kendi payını bitirmişse ve/veya %85'ini satmışsa proje tamamlanmıştır kabul edilmiştir.

PROJEYE KATILAN FİRMALAR



DUMANKAYA



TEKFEN EMLAK GELİŞTİRME GRUBU



GYODER
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği

REIDIN
Emerging Markets
Real Estate Information
com

– Endeksler

- REIDIN - GYODER Konut Endeksleri (Yeni Konutlar Satılık Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - GYODER Ofis Endeksi
- REIDIN - Emlak Endeks (2. El Satılık ve Kiralık Konut Fiyat Endeksleri)
- REIDIN - Konut Satın Alma Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Kiralama Gücü Endeksi
- REIDIN - Konut Yatırımı Getiri Oranları ve Endeksleri

– Modüller

- REIDIN - Emlak Değer Analiz Modülü
- REIDIN - LTV Hesaplama Modülü (Bankalara/Mortgage Sağlayıcılarına Özel)
- REIDIN - Konut Geri Ödeme (Amortisman) Süreleri Modülü
- REIDIN - Proje Satış Fiyatları Modülü
- REIDIN - Bölge Raporu Modülü

REIDIN.com - İstanbul Ofis

**Avni Dilligil Sokak, C Blok, No: 7/13
34360, Mecidiyeköy,
İstanbul, Türkiye**

T: + 90 212 347 53 45

F: + 90 212 347 53 46

www.reidin.com

info@reidin.com